



Beslisnota voor de raad

Datum 30 oktober 2015

Onderwerp Herijking kadernota detailhandel, onderdeel supermarktbeleid
Versienummer

Portefeuillehouder René de Heer
Informant Rob van Oosterhout
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon (038) 498 2047
Email RAL.van.Oosterhout@zwolle.nl

Bijlagen

- rapport BRO Zwolle, detailhandelsbeleid dagelijkse artikelensector, analyse en advies
- rapport BRO ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkt Katwolderplein

De raad wordt voorgesteld om te besluiten om:

In te stemmen met het nieuwe afwegingskader voor supermarktinitiatieven

Datum 30 oktober 2015

Inleiding

De huidige kadernota detailhandel is ruim 3 jaar oud. De winkelsector is een zeer dynamische sector, zeker de laatste jaren. Reden om de huidige kadernota tegen het licht te houden. De binnenstad en de perifere winkellocaties laten we nu even buiten schot.

Voor de binnenstad wordt op dit moment een ontwikkelingsvisie opgesteld.

Voor de 'perifere' locatie Voorsterpoort zijn we in gesprek met de eigenaar CBRE over een eventuele herontwikkeling.

In deze beslisnota houden we het supermarktbeleid en de wijkwinkelcentra tegen het licht.

Een belangrijke reden hiervoor is dat in december 2014 duidelijk is geworden dat bestemmingsplan en het winkelbeleid ten aanzien van de supermarkten niet in alle gevallen 1 op 1 lopen. Aldi zal in november 2015 een winkel openen op bedrijventerrein Voorst, terwijl dit vanuit winkelbeleid niet gewenst is.

Maar ook andere supermarktorganisaties willen nieuwe vestigingen/ uitbreidingen in Zwolle realiseren al dan niet met inachtneming van vernieuwende concepten onder de noemer versmarkt of foodmarkt. De initiatiefnemers van laatstgenoemde zoeken hiervoor een locatie buiten de bestaande wijkwinkelcentra en veelal op een bedrijventerrein dan wel op Voorsterpoort.

En last but not least, op het Katwolderplein is volgens de ontwikkelaar Multi concrete interesse van een supermarkt om zich te mogen vestigen, zij het met een grotere omvang dan de nu toegestane 1.000 m².

Wij hebben aan een gespecialiseerd bureau, te weten BRO, gevraagd om het supermarktbeleid onder de loep te nemen en een beoordeling te geven in hoeverre ons beleid en afwegingskader nog valide is. In bijlage 1 is het rapport en advies van BRO te vinden..

Kort samengevat stelt BRO het onderstaande afwegingskader voor supermarkten voor:

- * Boodschappenvoorzieningen dienen in principe op korte afstand van de consumenten, zoveel mogelijk geclusterd in centraal in de verzorgingsgebieden gelegen perspectiefrijke winkelconcentraties gevestigd te worden.
- * Nieuwe winkelontwikkelingen op het gebied van dagelijkse artikelen dienen zoveel mogelijk in of aansluitend aan de tot de aangegeven hoofdstructuur van boodschappencentra plaats te vinden.
- * Boodschappenvoorzieningen dienen qua omvang en locatie afgestemd te zijn op de omvang van het (beoogde) verzorgingsgebied (buurt-, wijk-, stadsdeel- of (boven) lokaalverzorgend).
- * Supermarktinitiatieven met een bovenlokaal verzorgingsbereik dienen regionaal afgestemd te worden.
- * De vestiging van nieuwe solitaire supermarkten wordt in principe uitgesloten, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn die de vestiging rechtvaardigen en er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de (beoogde) hoofdstructuur van boodschappencentra. Hier kan sprake van zijn als een marktgebied te klein is voor een eigen winkelcentrum, en te ver van alternatieve aankoopplaatsen gelegen is.
- * De vestiging van supermarkten op bedrijventerreinen buiten woongebieden, zoals op bedrijventerreinen, wordt niet toegestaan, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn (zie vorige punt).

Datum 30 oktober 2015

- * Eventuele uitbreidingen van bestaande supermarkten worden beoordeeld op hun effecten op en consumentenverzorging en de (beoogde) hoofdstructuur.
- * De vestiging van zeer grootschalige supermarkten (3.000 m² wvo of meer) wordt alleen toegestaan als er aantoonbaar sprake is van een toegevoegde waarde voor de consumentenverzorging in Zwolle, de (beoogde) detailhandelsstructuur van Zwolle, en de (boven)regionale verzorgingsfunctie van de stad.

Bovenstaande komt grotendeels overeen met ons 'oude' afwegingskader. Met name dat boodschappenvoorzieningen bij voorkeur gesitueerd moeten zijn daar waar mensen wonen (in de wijken) en zoveel mogelijk aangehaakt bij bestaande voorzieningen (bestaande winkelcentra). Dit zal dan ook het uitgangspunt blijven.

Er zijn echter 2 belangrijke verschillen met ons huidig afwegingskader dat door uw raad is vastgesteld.

- a) een vestiging van een supermarkt groter dan 3.000 m² moet volgens BRO onder voorwaarden mogelijk zijn. Op dit moment is dit niet mogelijk. Uw raad heeft hiertoe een amendement aangenomen tijdens de behandeling van de kadernota detailhandel in 2012.
- b) Bij een eventuele toevoeging van nieuwe supermarktmeters (buiten Stadshagen als uitbreidingswijk) is het volgens BRO niet per definitie nodig dat er elders supermarktmeters worden ingeleverd

Beoogd effect

Vaststellen nieuw afwegingskader voor supermarktinitiatieven waardoor duidelijkheid wordt verschaft aan initiatiefnemers

Argumenten

1a er is uitbreidingsruimte in Zwolle

Uit een kwantitatieve analyse (Distributie Planologisch Onderzoek) wordt duidelijk dat er theoretisch flink wat uitbreidingsruimte voor supermarkten in Zwolle is. Na invulling van de concrete plannen voor de Aldi op Voorst en een eventuele supermarkt op het Katwolderplein is er kwantitatief nog ruimte voor toevoeging van 6.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan supermarkten/ levensmiddelenwinkels.

1b sluit aan bij de opgave van het detailhandelsbeleid om evenwicht te bieden tussen ruimte voor vernieuwing en het behoud van het bestaande.

De retailstructuur van Zwolle is in meerdere opzichten perspectiefrijk: Zwolle is een jonge en dynamische stad die nog groeit in inwonertal, heeft een grote regio, strategisch gelegen op een scharnierpunt in Nederland en goed bereikbaar. Belangrijk is dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen ruimte geven aan dynamiek/nieuwe ontwikkelingen en het behoud/versterken van de bestaande winkels. En dit in een steeds veranderende winkelomgeving.

1c behoud goede wijkwinkelstructuur

Het afwegingskader ondersteunt ons beleid om wijkwinkelcentra vitaal te houden. Supermarkten zijn de trekkers van de wijkwinkelcentra en daarmee de spil van de wijkwinkelcentra. Naast de dagelijkse boodschappenfunctie, dicht bij huis, zijn de wijkwinkelcentra ook belangrijk voor de ontmoeting tussen de wijkbewoners. Ook aanpalende publieksvoorzieningen zijn vaak te vinden in of nabij de wijkwinkelcentra.



Datum 30 oktober 2015

1d het afwegingskader kader kan gebruikt worden bij de ladder voor duurzame versterking

Mede met de ladder voor duurzame versterking in het achterhoofd heeft BRO bij het afwegingskader als hoofdvraag gesteld: 'wat zijn de ruimtelijk-functionele effecten van nieuwe initiatieven op de voorzieningenstructuur, consumentenverzorging, de leefomgevingskwaliteit en de leegstand(sontwikkeling)?'

1e afwegingskader sluit niet per definitie grote supermarkten uit

Een nieuwe trend binnen de supermarktketens en hun strategie is de sterke nadruk op vers en gezond. Dit vindt zijn weerslag in winkels met grote 'verseilanden' en horecamogelijkheden in combinatie met de 'normale' supermarktmogelijkheden. Het gaat hier om grote vestigingen van winkels. Vooral Jumbo zet de toon in Nederland (Breda, Groningen en Amsterdam). Ook Albert Heijn probeert van haar XL vestiging in Eindhoven een 'belevingswinkel' te maken. Dekamarkt heeft in Beverwijk haar grote supermarkt ook omgebouwd tot belevingswinkel. En er zijn nog veel meer plannen, zoals in Apeldoorn waar de huidige Dekamarkt zal worden vergroot, bedoeld om een 'versmarkt' mogelijk te maken. Ook voor Zwolle hebben tot nog toe twee verschillende (tussenpersonen) interesse in de realisatie van een 'versmarkt'. Het betreft eventuele nieuwe vestigingen waar volgens beide partijen echter alleen een locatie buiten de bestaande winkelconcentraties en nabij de snelweg interessant is. Kijken we naar het oude afwegingskader en de aanpassingen daarop door BRO dan wordt duidelijk dat we geen solitaire supermarkten en/of supermarkten op bedrijventerreinen toestaan, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn die de vestiging rechtvaardigen. Hier kan sprake van zijn als een marktgebied te klein is voor een eigen winkelcentrum, en te ver van alternatieve aankoopplaatsen gelegen is. Dit lijkt beiden niet van toepassing op Zwolle

Wel zijn er mogelijkheden binnen de bestaande wijkwinkelstructuur (indien ruimtelijk mogelijk). In eerste instantie denken we dan aan Stadshagen. Daar zal te zijner tijd een uitbreiding van het winkelcentrum plaatsvinden

f) afwegingskader biedt ruimte voor een grotere supermarkt op Katwolderplein

Op het Katwolderplein is nu al planologisch de mogelijkheid om een supermarkt van 1.000 m² te realiseren. Kijken we naar het nieuwe kader dan is een uitbreiding naar een winkel van meer dan 1.000 m² mogelijk zonder de noodzaak van verplaatsing elders. Een nog niet in Zwolle gevestigde supermarktketen heeft aan Multi te kennen gegeven een supermarkt van 1.500 m² te willen realiseren. Eén van de bijlage (bijlage 2) betreft overigens de onderbouwing van de mogelijkheden van een grotere supermarkt in het kader van de ladder van duurzame versterking. Dit weer naar aanleiding van een procedure die het Aldi concern had aangespannen. Uit dat onderzoek blijkt dat in het kader van de ladder voor duurzame versterking een grotere supermarkt op het Katwolderplein naar verwachting geen versturende werking zal hebben op de (wijk)winkelstructuur.

g) nieuw afwegingskader biedt meer ruimte om naar uitbreidingen te kijken

Het nieuwe kader biedt meer ruimte om naar uitbreidingen dan wel toevoegingen van supermarkten binnen de stad te kijken. Een deel van de uitbreiding zal op termijn in ieder geval in Stadshagen plaatsvinden. Het voert te ver om buiten Stadshagen al locaties aan te wijzen. Er is namelijk nog niet naar de planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden, randvoorwaarden en belemmeringen

Datum 30 oktober 2015

gekeken. Eventuele toekomstige initiatieven zullen worden beoordeeld aan de hand van het nieuwe afwegingskader.

Risico's

Geen

Financiën

Nvt

Communicatie

Alle supermarktorganisaties/franchisers zijn op de hoogte gebracht van een eventuele wijziging van het supermarktbeleid. Het betreft een verruiming van beleid. Dit betekent aan ene kant in principe meer mogelijkheden voor de supermarktorganisaties, aan de andere kant kan dit ook leiden tot meer concurrentie tussen de supermarktorganisaties.

Twee supermarktorganisaties hebben inmiddels gereageerd. De reactie was als neutraal ten kenschetsen en vooral bedoeld om meer duiding te krijgen van de (on)mogelijkheden. In toekomstige gesprekken met de vertegenwoordigers van de supermarktorganisaties zullen we, voor zover nodig, het gewijzigde beleidskader verder aan de orde stellen.

Vervolg

Publiceren nieuw afwegingskader voor supermarktinitiatieven opdat het beleid in werking kan treden

Openbaarheid

Voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Herijking kadernota detailhandel, onderdeel supermarktbeleid

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,